

VERFÜGUNG

vom 18. Januar 2000

Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Leutholdstrasse, Unterwetzikon

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. September 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Wetzikon dem privaten Gestaltungsplan Leutholdstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. November 1999 und des Bezirkrates Hinwil vom 22. Dezember 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Dezember 1999 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des in der Kernzone B gelegenen schützenswerten Ensembles mit Villa, Parkanlage und Oekonomiegebäude durch einen ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Neubau geschaffen werden. Da der geplante Neubau von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) über die freizuhaltenden Flächen im Kernzonenplan (Art. 20 Abs. 4 BZO) und die Dachgestaltung (Art. 21 Abs.1 BZO) abweicht, bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Mit dem Einbezug der Leutholdstrasse besteht die Möglichkeit, diesen für das Ensemble und das Ortsbild wichtigen Freiraum gestalterisch einzubeziehen. Der erläuternde Bericht im Sinne von Art. 26 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Leutholdstrasse, dem die Gemeindeversammlung Wetzikon am 20. September 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Frau Suzy Gubelmann, Kantonsschulstrasse 9, 8620 Wetzikon)

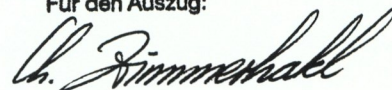
Staatsgebühr	Fr.	432.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	480.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an die Denkmalpflege, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 18. Januar 2000
992260/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





LEGENDE

GESTALTUNGSPLAN-PERIMETER		
MANTELLINIE BAUBEREICH		
OBJEKT	BAUBEREICH NR	
NEUBAU OBERIRDISCH	2/3/5	
NEUBAU UNTERIRDISCH	6	
SCHUTZOBJEKT	1/4	
BEST. BAUTEN	5	
GRÜNBEREICH		
HOFBEREICH		
BAULINIE		
STRASSENABSTAND		
EIN- AUSFAHRT		
SCHUTZENSWERTE BAUME		

Kanton Zürich
Gemeinde Wetzikon
Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan "Leutholdstrasse"
Situation 1:200

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 20. Sep. 1999

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:
Der Schreiber:

Genehmigt von der Baudirektion am: 18. Jan. 2000
mit Beschluss Nr. 43/00

Privater Gestaltungsplan Leutholdstrasse Unterwetzikon

Bestimmungen

festgesetzt von den Grundeigentümern am:

Die Grundeigentümer: Kat. Nr. 3266 Suzy Gubelmann
Kantonsschulstrasse 9
8620 Wetzikon

 Kat. Nr. 1072 Erbegemeinschaft G. Gubelmann
vertreten durch
Suzy Gubelmann
Kantonsschulstrasse 9
8620 Wetzikon

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **20. Sep. 1999**

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

 Genehmigt von der Baudirektion am: **18. Jan. 2000**

mit Beschluss Nr. **43/00**

Namens der Baudirektion:



Bestimmungen

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan für Kataster Nr. 3266 und Kataster Nr. 1072 an der Leutholdstrasse bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die Erweiterung des schützenswerten Ensembles mit Villa, Parkanlage und Oekonomiegebäude durch einen ortsbaulich gut gestalteten Neubau.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen Kat. Nr. 3266 und Kat. Nr. 1072 (Kernzone B) und sind im zugehörigen Plan bezeichnet. Dieser ist integrierter Bestandteil der Bestimmungen.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Soweit der private Gestaltungsplan keine anders lautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO).

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- | | | | |
|-----|--------------|---------------------------------------|---|
| 4.1 | Baubereich 1 | Villa
Vers.Nr. 1516 | kantonal inventarisiertes Schutzobjekt
bauliche Veränderungen nur mit Bewilligung
der Kant. Denkmalpflege |
| | Baubereich 2 | Neubau | max. Gesamthöhe 540.80 m.ü.M. |
| | Baubereich 3 | Flügelanbau | max. Gesamthöhe 536.40 m.ü.M. |
| | Baubereich 4 | Ökonomie-
gebäude
Vers.Nr. 1503 | kantonal unter Schutz gestelltes Objekt |
| | Baubereich 5 | Scheune
Vers.Nr. 1504 | bestehend, Neubauten gemäss Art. 28 BZO |
| | Baubereich 6 | Unterirdische
Tiefgarage | Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung |
- 4.2 Ausserhalb der festgelegten Baubereiche dürfen einzelne besondere Gebäude gemäss PBG § 273 bei guter Gestaltung erstellt werden, jedoch nur mit Bewilligung der Kant. Denkmalpflege.

5. Baumasse und Nutzweise

- 5.1 Die zulässige Baumasse ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen und den dazugehörigen maximalen Gesamthöhen.
- 5.2 In allen Baubereichen sind nur Nutzungen gemäss BZO zulässig.

6. Gestaltung der Bauten

- 6.1 Die Villa und das Oekonomiegebäude stehen unter Kantonaalem Denkmalschutz, die Villa ist im Kantonalen Inventar enthalten, das Oekonomiegebäude im Inventar und formell unter Schutz gestellt; ihr integraler Charakter soll erhalten bleiben. Der Neubau ist mit Rücksicht auf die Villa mit Parkanlage und das Oekonomiegebäude so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die architektonische Ausgestaltung soll schlicht und einfach sein und zu einem ruhigen Erscheinungsbild beitragen.
- 6.2 Für neue Bauten sind Flach- oder Pultdächer erlaubt.

7. Erschliessung

- 7.1 Die Zufahrt zum Neubau erfolgt über die Leutholdstrasse. Die Zufahrt zum Oekonomiegebäude erfolgt über die Leutholdstrasse und über die Kantonsschulstrasse. Die Zu- und Wegfahrt sind in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen.

8. Umgebung

- 8.1 Für die Ausdehnung der Grün- und Hofbereiche sind die Angaben im Plan verbindlich. Die Art und Lage der hochstämmigen Bäume ist im Plan dargestellt, bei Abgang von Bäumen müssen diese ersetzt werden. Neu zu pflanzende Bäume müssen min. 2.00 m Abstand zum Öffentlichen Grund aufweisen.
- 8.2 Die neu definierte Parkanlage als integrierter Bestandteil des Gesamt-Ensembles ist in ihrer Lage zu erhalten.
- 8.3 Die Gestaltung der Leutholdstrasse ist integrierter Bestandteil des Gestaltungsplanes. Das Strassengebiet und die angrenzenden Vorplatzbereiche müssen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen.

9. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenfläche Nr. D.47. Die Abklärungen erfolgen mit der Bearbeitung des Baugesuches.

10. Lärmschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der S-1/Rapperswilerstrasse. Aufgrund der Emissionsdaten für den betreffenden Strassenabschnitt kommen für die Beurteilung die Nachtwerte zur Anwendung (Tag-Nachtdifferenz kleiner als 10dB). Für den Baubereich 3/Flügelbau, welcher nicht vollständig vom Baubereich 1/Villa abgedeckt wird, kommt aufgrund der im Plan angegebenen Nutzung Büro/Atelier der Tagwert zur Anwendung. Dadurch werden nach den Grobberechnungen der Fachstelle Lärmschutz die IGW eingehalten. Der Nachtwert wäre knapp überschritten. Die Einhaltung der massgebenden IGW ist im Rahmen der Baubewilligung zu belegen.